

## ДОГОВОР

на управление общим имуществом собственника жилья в многоквартирных домах.

«01» июля 2007 г.

Закрытое Акционерное Общество «ТВЭЛОблСервис», именуемое в дальнейшем **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** в лице Генерального директора Самойловой Наталии Николаевны, действующей на основании Устава с одной стороны, и

Глава администрации МО Красноозерное сельское хозяйство Заремский Ю.Б., действующий на основании Устава и положения, как **собственник жилых помещений** в многоквартирных домах, именуемый в дальнейшем **СОБСТВЕННИК**, с другой стороны, заключили настоящий договор о следующем.

### 1. Основание

Основанием для заключения Договора является Жилищный Кодекс РФ, решение собственника жилых помещений многоквартирных домов, расположенных в п. Красноозерное, согласно приложению № 1.

### 2. Термины, используемые в договоре

- 2.1. **Собственник** – субъект гражданского права, право собственности которого на жилое помещение в многоквартирном доме зарегистрировано в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество.
- 2.2. **Общее имущество многоквартирного дома** - имущество, предназначенное для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и жилых помещений. А именно: межквартирные лестничные площадки и клетки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы); а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома; механическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен данный дом. с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на данном участке.
- 2.3. **Коммунальные услуги** - холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение ( в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).
- 2.4. **Управление многоквартирным домом** должно обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

### 3. Предмет договора

- 3.1. На основании решений собраний собственников жилья в многоквартирных домах, расположенных в п. Красноозерное приложения №1, **СОБСТВЕННИК** поручает, а **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** принимает на себя управление общим имуществом данных многоквартирных домов согласно требованию Правил и



норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170. Предоставление коммунальных услуг осуществляется ресурсоснабжающими организациями (тепловая энергия, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение) по договорам между УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и ресурсоснабжающей организацией. Предоставление услуг по управлению общим имуществом многоквартирных домов и коммунальных услуг гражданам, занимающим муниципальные жилые помещения, принадлежащие СОБСТВЕННИКУ, осуществляется на основании договоров социального найма жилых помещений, которые по поручению СОБСТВЕННИКА заключаются между УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ и нанимателями социального жилого помещения. Обеспечение нанимателей социального жилья газом и электроэнергией осуществляется путем заключения прямых договоров с поставщиками данной продукции.

- 3.2. Состав общего имущества многоквартирного жилого дома, в отношении которого будет осуществляться управление, указан в п.2.2 данного договора и определяется конкретной технической документацией на каждый многоквартирный дом.
- 3.3. Перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома указан в приложении 2.
- 3.4. Перечень услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома может быть изменен решением общего собрания собственников жилья и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.
- 3.5. В состав оплаты за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома включается: - плата за содержание общего имущества многоквартирного жилого дома; - плата за ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома. Плата за капитальный ремонт осуществляется ежемесячно на счета управляющей организации в размере, определенном постановлением главы муниципального образования или решением общего собрания собственников жилых помещений с участием управляющей организации.
- 3.6. Оплата нанимателями социального жилья стоимости услуг и работ по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома осуществляется на основании тарифов, утвержденных постановлением главы муниципального образования или общим собранием собственников жилых помещений и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. Оплата коммунальных услуг производится нанимателями социального жилья на основании показаний приборов учета, установленных на границе раздела ответственности, в случае их отсутствия - по нормативам потребления коммунальных услуг, устанавливаемым решением главы администрации муниципального образования Приозерский муниципальный район Ленинградской области по тарифам, установленным решением главы муниципального образования.
- 3.7. Оплата нанимателями социального жилья услуг по содержанию и ремонту занимаемых жилых помещений производится на основании Перечня платных услуг, оказываемых УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (приложение 3).

#### **4. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ обязуется:**

- 4.1. Обеспечить управление общим имуществом многоквартирных домов, указанных в приложении № 1 к настоящему договору, в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении 2 к настоящему договору.
- 4.2. Не расторгать договор по управлению многоквартирными домами по своей инициативе до окончания отопительного периода.



- 4.3. Производить работы по содержанию общего имущества многоквартирных домов, подготовку к весенне-летнему, осенне-зимнему сезонам в соответствии с требованиями, изложенными в Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.
- 4.4. Выполнять заявки нанимателей социального жилья по аварийному обслуживанию (перекрытие стояков отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения) в сроки, определенные перечнем услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного жилого дома (приложение 2).
- 4.5. Предоставлять СОБСТВЕННИКУ информацию по вопросам управления общим имуществом многоквартирных домов, по перспективам использования ресурсосберегающих технологий, о сроках проведения ремонтно-восстановительных работ.
- 4.6. Производить перерасчет платы за управление общим имуществом многоквартирных домов или за предоставленные коммунальные услуги при некачественном предоставлении данных услуг. Перерасчет платы за управление общим имуществом многоквартирных домов и некачественные коммунальные услуги производится на основании Методики, утвержденной общим собранием собственников жилья в многоквартирном доме и представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ. Основанием для производства перерасчета является заявление нанимателя социального жилья, подтвержденное представителем многоквартирного жилого дома, избранного общим собранием собственников жилья в многоквартирном жилом доме.

## **5. СОБСТВЕННИК обязуется:**

- 5.1. Требовать от нанимателя социального жилья соблюдения правил содержания жилых, нежилых помещений, общего имущества многоквартирного жилого дома в соответствии с требованиями Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170.
- 5.2. Требовать от нанимателя социального жилья своевременного внесения платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома, платы за наем жилых помещений и платы за потребленные коммунальные услуги.
- 5.3. Требовать от нанимателей социального жилья допуска в занимаемые на праве социального найма жилые и нежилые помещения представителей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ для проведения осмотра общего имущества многоквартирного жилого дома (стояки системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также приборов учета потребления коммунальных услуг) при условии предварительного уведомления нанимателя социального жилья.
- 5.4. Требовать от нанимателя социального жилья устранения за свой счет повреждений общего имущества многоквартирного дома, если данные повреждения произошли по вине нанимателя социального жилья или проживающих совместно с ним лиц.
- 5.5. Требовать от нанимателей социального жилья производство переустройства и перепланировки жилых помещений с соблюдением установленных законодательством правил с уведомлением об этом УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ.

## **6. УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ имеет право:**

- 6.1. Требовать от нанимателя социального жилья своевременной оплаты за выполненные



работы по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома и предоставленные коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем.

- 6.2. Требовать от нанимателя социального жилья, не полностью внесшего плату за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги, уплаты **УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ** пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.
- 6.3. Требовать через суд погашения образовавшейся задолженности за управление общим имуществом многоквартирного жилого дома и коммунальные услуги.
- 6.4. Требовать допуска в жилые и нежилые помещения нанимателя социального жилья для осмотра и - проверки общего имущества многоквартирного жилого дома (стояки системы отопления, горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, а также приборы учета потребления коммунальных услуг), а также при ликвидации аварийной ситуации. При ликвидации аварийной ситуации должен присутствовать ответственный работник **УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**, которого наниматель социального жилья должен знать в лицо.

## **7. Наниматель социального жилья имеет право:**

- 7.1. Получать качественные услуги по управлению общим имуществом многоквартирных домов, указанных в приложении № I к настоящему договору, в соответствии с перечнем услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома, указанного в приложении 2 к настоящему договору.
- 7.2. Требовать снижения оплаты за управление общим имуществом многоквартирного дома или за предоставленные коммунальные услуги при снижении качества предоставления данных услуг.
- 7.3. Требовать присутствия при проведении аварийно-восстановительных работ ответственного работника **УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ**, которого он знает в лицо.

## **8. СТОИМОСТЬ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ**

- 8.1. Стоимость услуг по управлению общим имуществом многоквартирных домов, выполняемых **УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ** и предоставленными коммунальными услугами, определяется в соответствии с настоящим договором, исходя из согласованных сторонами тарифов и цен на предоставляемые услуги по управлению общим имуществом многоквартирного дома.
- 8.2. Расчеты по договору осуществляются через ОАО «Приозерские коммунальные системы». **УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** заключает договор с ОАО «Приозерские коммунальные системы» по расчету платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома, предоставляемые коммунальные услуги и сбор платы с нанимателей социального жилья за предоставленные услуги. ОАО «Приозерские коммунальные системы» производит начисление оплаты, печатание единой счет-квитанции, доведение данной счет-квитанции до нанимателей социального жилья, сбор платежей от нанимателей социального жилья и доведение собранной платы до **УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ** и на основании соглашения - ресурсоснабжающей организации. Произведенная работа по начислению платежей, доведению счет-квитанций, сбору платежей, перечислению



платежей УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ является возмездной и оплачивается УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ.

8.3. Источниками средств оплаты УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ за предоставленные услуги являются:

- средства, полученные от нанимателей социального жилья в счет оплаты за услуги по управлению общим имуществом многоквартирного жилого дома и предоставленные коммунальные услуги;
- средства на проведение капитального ремонта многоквартирного жилого дома, получаемые от СОБСТВЕННИКА на основании решения собрания собственников многоквартирного дома;
- средства, полученные из бюджетов различных уровней на проведение капитального ремонта жилого дома;

## **9. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

9.1. Стороны несут материальную ответственность за невыполнение взятых на себя обязательств по настоящему договору в соответствии с его условиями, нормативными документами в области жилищного законодательства РФ.

9.2. Стороны не несут ответственности по своим обязательствам, если:

- в период действия договора произошли изменения в действующем законодательстве, делающими невозможным его выполнение;
- невыполнение обязательств по договору явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы.

Сторона, для которой возникли условия невозможности исполнения обязательств по настоящему договору, обязана немедленно известить другую сторону о наступлении и прекращении вышеуказанных обстоятельств.

9.3. Стороны в соответствии с законодательством РФ несут материальную ответственность в полном объеме причиненных одной из сторон убытков, ущерба имуществу, явившихся причиной неправомерных действий (бездействия) другой стороны и/или её персонала при выполнении обязательств в рамках настоящего договора.

9.4. Окончание срока действия данного договора не освобождает стороны от ответственности за нарушение его условий в период его действия.

## **10. ПОРЯДОК ПЕРЕСМОТРА И РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА**

10.1. Договорные обязательства могут быть пересмотрены по предложению одной из сторон, если в период действия договора существенно изменились условия произведенной или социально-экономической деятельности сторон.

10.2. Предложения об изменении договора рассматриваются сторонами в месячный срок со дня их получения.

10.3. Любая из сторон вправе требовать пересмотра или расторжения договора в случае систематического (более 2-х раз) нарушения обязательств другой стороной.

10.4. Все изменения и дополнения к настоящему договору осуществляются путем дополнительного Соглашения, являющегося неотъемлемой частью настоящего договора.

## **11. СПОРЫ И РАЗНОГЛАСИЯ**

11.1. Споры и разногласия сторон решаются в соответствии с действующим законодательством.

11.2. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

11.1. Споры и разногласия сторон решаются в соответствии с действующим законодательством.

11.2. При возникновении споров в связи с исполнением обязательств по настоящему договору они разрешаются сторонами путем переговоров.

11.3. В случае невозможности разрешения спора по соглашению сторон спор передается на рассмотрение арбитражного суда.

## 12. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

12.1. Настоящий договор вступает в силу с 01.07.2007 и действует до 31.06.2008 г. считается ежегодно продленным, если за один месяц до окончания срока действия договора ни одна из сторон не заявит об отказе от договора или его пересмотре.

## 13. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

13.1. Взаимоотношения сторон, не урегулированные настоящим договором, регламентируются действующим законодательством РФ.

13.2. При выполнении условий настоящего договора, кроме положений самого договора, стороны руководствуются санитарными нормами и правилами, нормами противопожарной и иной безопасности, правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда, правилами использования электрической и тепловой энергии и другими нормативными и законодательными актами, регулирующими вопросы эксплуатации жилищного фонда, производства и потребления тепловой энергии.

## 14. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА СТОРОН И РЕКВИЗИТЫ

### УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

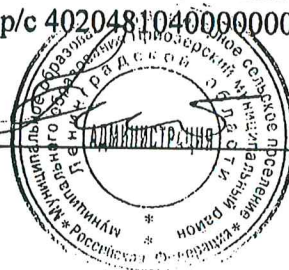
188765, Ленинградская область,  
Приозерский район, пос. Мельниково,  
ул. Калинина, д.9  
ИНН 4712124853 КПП 471201001  
Р/с 40702810155390183526  
Северо-Западный банк Сбербанка РФ  
г. Санкт-Петербург  
К/с 301401810500000000656  
БИК 044030653

### СОБСТВЕННИК

Администрация МО Красноозерное с/п МО  
Приозерский муниципальный р-н ЛО ГРКЦ  
ГУ Банка России по Ленн. Области г.  
Санкт-Петербург  
УФК по Лен. Области (Комитет финансов  
МО Приозерский Муниципальный район  
Лен. области Красноозерное сельское  
поселение  
лиц. сч.02029143040)  
БИК 044106001/ИНН 4712039421  
р/с 402048104009000003215



Н.Н. Самойлова



Заремский Ю.Б